

Чемурзиева Мадина Бекхановна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Особенности договора ипотеки отдельных объектов недвижимости

Аннотация. Анализируются вопросы правовых оснований возникновения ипотечных правоотношений как обеспечение кредита – одного из наиболее распространенных способов приобретения прав собственности на жилые помещения. Раскрывается понятие ипотечных правоотношений. Выявляется предмет ипотеки, анализируются виды недвижимого имущества, которое может выступать в качестве обеспечения по договору ипотечного кредитования. Анализируются существенные условия договора ипотеки и основания возникновения ипотеки в силу закона.

Ключевые слова: ипотека, залог, договор, закон, недвижимость.

В сегодняшнем мире не последнее место среди способов обеспечения исполнения обязательств в современных условиях занимает ипотека. Так, одним из динамично развивающихся направлений ипотечного кредитования на сегодняшний день является залог земельных участков. Несмотря на значительную развитость в Российской Федерации залогового права и многовековой опыт правового регулирования ипотечных отношений, а в частности и залога (ипотеки) земельного участка, в законодательство Российской Федерации, на наш взгляд, необходимо ввести более прогрессивные положения и устранить существующие коллизии в сфере исследования, некоторые из них мы осветим в настоящей работе с возможным решением [2, с. 95].

Правовое регулирование ипотеки земельных участков осуществляется Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», действие которого распространяется в том числе и на земельные участки сельскохозяйственного назначения, в частности гл. XI названного Закона, устанавливающей особенности ипотеки земельных участков. Кроме того, к отношениям по договору об ипотеке земельного участка применяются общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе РФ. В рамках реформирования гражданского законодательства, содержащиеся в ГК РФ (§ 3 гл. 23) положения о залоге были подвергнуты существенным изменениям Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

Из содержания действующей редакции п. 4 ст. 334 ГК РФ следует, что приоритет в регулировании залога недвижимого имущества (ипотеки) имеют правила ГК РФ о вещных правах, общие же положения гражданского законодательства о залоге применяются лишь в части, не урегулированной указанными правилами и Законом об ипотеке. Такая формулировка была ориентирована на последующие изменения раздела ГК РФ о вещных правах, к числу которых предполагалось отнести, в том числе и ипотеку, однако вплоть до настоящего времени эти изменения все еще не приняты, вследствие чего приоритетом в регулировании земельно-ипотечных отношений обладают специальные правовые нормы гл. XI «Особенности ипотеки земельных участков» Закона об ипотеке, также применяются его общие положения об ипотеке (гл. I-X), а в части, не урегулированной названным Законом, – общие положения о залоге, содержащиеся в § 3 гл. 23 ГК РФ. Кроме того, следует учитывать нормы Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), устанавливающие общие положения об оборотоспособности земельных участков, аренде (ст. 22) и другие [2, с. 97].

В рамках действующего законодательства, круг объектов, которые могут выступать предметом ипотеки земельных участков, определен Законом об ипотеке и, как мы считаем, их можно подразделить на три группы: это сами земельные участки, которые в силу Закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте; также предметом ипотеки может выступать часть земельного участка, за некоторым исключением, например когда его площадь меньше минимального размера, установленного соответствующими нормативными актами; предметом земельной ипотеки могут выступать арендные права земельного участка [1, с. 72].

Реализация принципа объединенного предмета ипотеки земельного участка и присутствующего на нем объекта недвижимости проявляется в анализе ст. 69 Закона об ипотеке – так ипотека недвижимого имущества, находящегося на соответствующей земле допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору этого земельного участка, и в теории такую догму почти никто не оспаривает, поддерживаем ее и мы.

В соответствие со ст. 64 Закона об ипотеке, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя. Справедливо, на наш взгляд, задается вопросом А. В. Фиошин о том, стоит ли закладывать подземное сооружение в случае, если оно находится на территории двух смежных земельных участках [5, с. 52]. Автор оправданно приходит к выводу, что в данной ситуации огромную помощь оказали бы разъяснения высших судов, так как однозначно ответить на поставленный вопрос не представляется возможным. С одной стороны, здание или сооружение следует судьбе земельного участка и должно так же быть предметом договора ипотеки, а с другой стороны, в данной ситуации сооружение будет считаться неделимой вещью и не будет считаться предметом ипотеки. Но также законодатель указывает на то, что в последнем случае, неделимая вещь не будет самостоятельным предметом залога. Поэтому, как мы думаем, такое сооружение может быть заложено наряду с земельным участком, но в договоре

во избежание споров необходимо установить режим пользования спорным объектом [3, с. 44].

Что касается изучения судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения (например, анализ информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 15 января 2013 года № 153 говорит нам, что «собственник земельного участка имеет право на защиту своего права не только на земельный участок, но и на возведенное на нем здание, являющееся по существу составной частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка». Также при обращении к определению Верховного суда Российской Федерации от 22 ноября 2017 года № 309-ЭС17-17467, мы видим, что судья Верховного суда данным определением отказала коммерческому банку в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании судебной коллегии Верховного суда и постановление арбитражного суда округа осталось в силе, которым признан законным и обоснованным отказ Управления Росреестра внести в запись в реестр прав на недвижимость об ипотеке на жилой дом с постройками. Кроме того, разбираемое определение подтверждает обоснованность положения о том, что здания и сооружения, будучи составными частями земельного участка, и одновременно могут выступать в качестве самостоятельных объектов права собственности [6, с. 238].

Для многих людей, озабоченных квартирным вопросом, очень важно наличие нескольких путей его решения. Самым идеальным вариантом будет являться покупка жилья за наличные деньги, как для Продавца – он сразу же получает полную сумму, так и для Покупателя – так как он освобождается от огромных переплат, больших и долгосрочных ежемесячных выплат. По факту – накопление большой суммы денег становится очень труднодоступным вариантом покупки жилья, и тогда многие прибегают к выкупу при помощи ипотеки [4, с. 13].

Обобщая вышеизложенное, следует отметить, что земельная ипотека имеет целый ряд особенностей, обусловленных ее предметом, которые проявляются в том числе в наличии специальных правовых норм, необходимости соблюдения основных принципов земельного законодательства, расширенном юридическом составе при возникновении ипотечных правоотношений, порядке оценки предмета ипотеки, организации и проведении публичных торгов по продаже земельных участков в определенных законом случаях. Анализ большинства из указанных особенностей показывает имеющиеся проблемы и приводит к выводу о необходимости совершенствования правового регулирования земельно-ипотечных отношений, не смотря на то, что законодательство в сфере ипотечных отношений не стоит на месте, законодатель постоянно устраняет недочеты и просчеты. Но некоторые коллизии не урегулированы и по настоящее время. Устранение обозначенных в настоящей статье проблем, может, на наш взгляд, способствовать развитию и совершенствованию института ипотеки земельного участка.

Литература

1. Богданович Ю.А. Правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации // Интернаука. 2019. № 23.
2. Донченко Ю. Анализ зарубежного опыта развития ипотечного кредитования // Теория и практика современной науки. 2020. № 3.
3. Извощикова С.А. Земельные участки как предмет залога в договоре ипотеки // Отечественная юриспруденция. 2017. № 3.
4. Киреев Д.О. Ипотека как вид залога // Студенческий вестник. 2019. № 42.
5. Фейгельман Н.В., Щербакова Е.С. Проблемы развития ипотеки в РФ и пути их решения // Вестник образовательного консорциума Среднерусский университет. Серия: Экономика и управление. 2019. № 13.

6. Хронова И.А., Резнева Д.С. История становления и развития института ипотеки в Российской Федерации // Научные труды КубГТУ. 2019. № 3.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 6